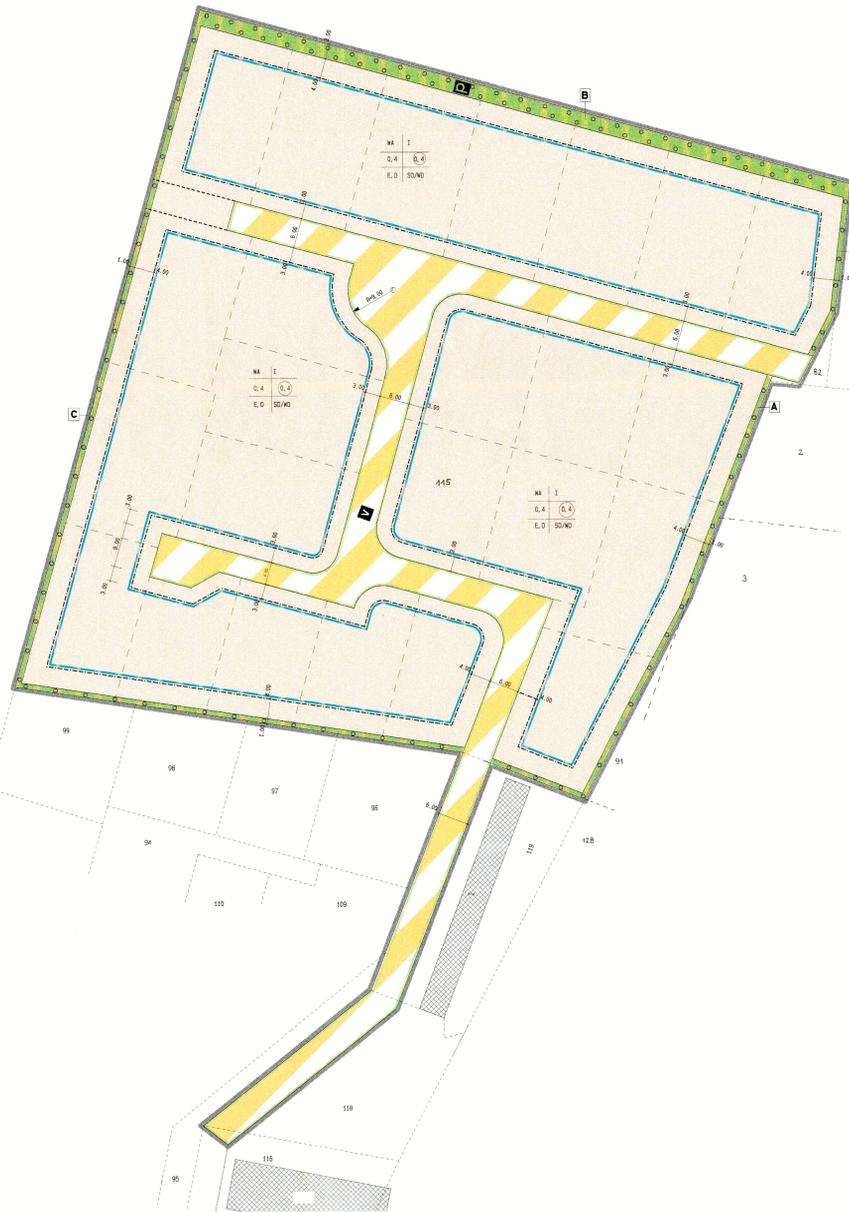


TEIL - A

PLANZEICHNUNG - MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6 vom 15.02.2001, S. 50 ff.) zuletzt geändert am 19.07.2004 (GVBl. LSA S. 408) in der zur Zeit geltenden Fassung.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 0,4 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- E,D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- O Straßenbegrenzungslinie
V Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- P Flächensignatur
D private Grünfläche

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
bestimmten Bereichen zugeordnete Grünflächen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs.7 BauGB)
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- SD Satteldach/Krüppelwalm
WD Walldach

NUTZUNGSCHARLONE

Table with 2 columns: Art der Nutzung, Zahl der Vollgeschosse. Includes rows for Bauweise and Dachform.



TEIL - B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §4 BauNO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (MA) ausgewiesen. In Wohngebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablone in zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungswerte sind Höchstwerte.

2. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Un den örtlichen Siedlungscharakter zu wahren, wird für die als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesene Baufläche grundsätzlich eine offene Bauweise gewählt. Alle Gebäude sind eingeschossig, mit oder ohne ausgebauten Dachgeschoss, auszuführen. Die Höhe des Firstes, bezogen auf die Straßenhöhe, wird auf max. 8,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßengrenzungslinie (Bord) liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern (Böckel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudehöhe, die sich unterhalb der Unterkante Kellerdecke befindet).

3. Regenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zurückzuhalten und flächenförmig zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrswegen anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

4. Sichtdreieck, Straßen

- (1) Die Zuführungs- und Wohngebietsstraßen werden nach Planzeichenverordnung Pkt. 6.1 als allgemeine Straßenverkehrsflächen festgesetzt und nach Pkt. 6.3 Planzeichenverordnung zur öffentlichen Straße bestimmt.
(2) Die Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen von Straßen sind von Bewuchs, baulichen Anlagen sowie anderen Sichthindernissen, über 0,80 m Höhe über Straßenkante, freizuhalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind die Regelungen des Grünordnungsplanes bindend (Pflanzschema)
(2) In Bereich -B- des Baugbietes ist ein Grünstreifen, bestehend aus einem zweischichtigen Aufbau, (Baum- und Strauchschicht 3 m) anzulegen (Hecke 1).
(3) In den Bereichen -A- und -C- des Baugbietes ist eine 1,00 m breite Hecke anzulegen. Die Höhe der Hecke (Hecke 2) darf 1,50 m nicht überschreiten.
(4) Die Anpflanzungen sollten nicht zu regelmäßig und reihig erfolgen, sondern kleine Unregelmäßigkeiten in der Linienführung aufweisen. Der Abstand innerhalb der Pflanzreihen soll folgender sein:
- Sträucher ca. 0,80 m bis 1,00 m
- Laubbäume ca. 10,00 m
- Obstbäume ca. 8,00 m

Pflanzliste

Hinweis

- Artenliste und Pflanzanweisung für Gehölzpflanzungen
- Pflanzung zwischen Oktober und Mitte April bei schnee- und frostfreiem Wetter
- Verwendung autochthoner Pflanzgutes
- Auflockerung des Bodens vor Anpflanzung

Gehölzartenliste für Privatgärten (Hinweis)

Bäume I. Ordnung
- werden bei optimalen Wuchsbedingungen größer als 20,00 m

Table listing tree species and their Latin names: Stieleiche, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Traubeneiche, Zitterpappel, Aspe, Bergulme, Sommerlinde, Silberweide, Schwarzerle, Quercus robur, Tilia cordata, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Quercus petraea, Populus tremula, Ulmus glabra, Tilia platyphyllos, Salix elba, Alnus glutinosa.

Bäume II. Ordnung
- werden bei optimalen Wuchsbedingungen kaum größer als 20,00 m

Table listing smaller tree species and their Latin names: Hainbuche, Feldahorn, Ebenesche, Gew. Birke, Speierling, Steinweissel, Eibene, Zwetsche, Echte Mehlbeere, Wildbirne, Kulturlinde, Wildpappel, Kulturapfel, Südkirsche, Sauerkirsche, Carpinus betulus, Acer campestre, Sorbus aucuparia, Betula pendula, Sorbus domestica, Prunus mahaleb, Sorbus torminalis, Prunus domestica, Sorbus aria, Pyrus pyraeaster, Pyrus communis, Malus sylvestris, Malus domestica, Cerasus avium, cerasus vulgaria.

Größträucher - Hecke 1

- werden bei optimalen Wuchsbedingungen in jeden Fall größer als 3,00 m auch bis 7,00 m

Table listing large shrub species: Gewöhnliche Haselnuß, Zweigfelliger Weißdorn, Blutroter Hartriegel, Schlehe, Gewöhnliche Schneeball, Liguster, Schlehe, Pfaffenhütchen, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Eonymus europaeus.

Mittelgroße und kleine Sträucher - Hecke 2

- werden bei optimalen Wuchsbedingungen kaum größer als 3,00 m

Table listing medium and small shrub species: Weinrose, Hundrose, rote Heckenkirsche, Alpen-Johanniskraut, Besenjaster, Brombeere, Rosa rubiginosa, Rosa canina, Lonicera xylosteum, Ribes alpinum, Santholmus scoparius, Rubus fruticosus.

II. BAUKUNDSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGSBAUVORSCHRIFTEN

1. Anforderungen an die Gestaltung und Abmessung der Hauptkörper von Haupt- und Nebengebäuden

- (1) Die Oberkante des Sockels darf maximal 1,00 m über den Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßengrenzungslinie (Bord) liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern (Böckel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, die sich unterhalb des EG-Fußbodens befindet).
(2) Die Dachneigung der Erker sind der des Hauptdaches anzupassen.

2. Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

- (1) Es sind Satteldächer (einschl. Krüppelwalddächer) und Walddächer mit einer Dachneigung von 28° - 49° zugelassen.
(2) Für Carports und Garagen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 3° zulässig oder Satteldächer mit gleicher Neigung zum Hauptgebäude.
(3) Die Dachneigung der Erker sind der des Hauptdaches anzupassen.

3. Anforderungen an die Gestaltung der Dachendeckung

- (1) Für die Deckung der Dächer nach 2(1) und 2(2) sind Dachsteine aus Beton und Ton zulässig.

4. Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedung

- (1) Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig als
- lebende Hecken aus einheimischen Laubböschern
- Holzlände, senkrechte Lattung von höchstens 6 cm Breite und einem Abstand der Latten von mind. 3 cm
(2) Die Höhen von 1,00 m straßenseitig darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßengrenzungslinie (Bord) liegenden Punktes. Für die äußere Abgrenzung zwischen den Grundstücken und zur Feldflur ist eine Höhe von 1,50 m zulässig.

5. Werbeanlagen

- (1) Zulässige Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.
(2) Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie in Hecken oder in Straßen schaltbare, d.h. bewegliche Anlagen, sind unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeit nach Gemeindericht

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Festsetzungen des Textteils - B entsprechen. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt (60 LSA) ge- ahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Neu Königs- saue am 11.03.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung ist durch Aushang vom 09.07.2003 - 24.07.2003 er- folgt.

Neu Königsau, 13.07.2005
Der Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 05.07.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Neu Königsau, 13.05.2005
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme auf- gefordert worden.

Neu Königsau, 13.05.2005
Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 29.11.2004 auf Grund von grundlegenden Veränderungen von Grundstücksange- legenheiten die Änderung des räumlichen Geltungs- bereiches beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes ist durch Aushang vom 09.02.2005 - 17.03.2005 erfolgt.

Neu Königsau, 13.05.2005
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text, (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.02.2005 - 16.03.2005 in der Verwaltungsgemeinschaft Seeland, in 06649 Nachterstedt, Linden- str. 1, Bauamt Zimmer 25 während der Dienst- zeiten:

Table with 2 columns: Day, Time. Monday 9:00-12:00, Tuesday 9:00-12:00, Wednesday 9:00-12:00, Thursday 9:00-12:00, Friday 9:00-11:30.

nach § 3. Absatz 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist, von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der genannten Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neu Königsau, 13.05.2005
Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.2005 zur er- neuten Abgabe einer Stellungnahme wiederholt aufge- fordert worden.

Neu Königsau, 13.05.2005
Der Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der öffent- lichen Auslegung am 09.05.2005 geprüft und gemäß §1 (6) BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mit- geteilt.

Neu Königsau, 13.05.2005
Der Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat die ergänzenden Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellung- nahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.07.2005 geprüft und beschlossen (Ergänzungs- beschluss).

Neu Königsau, 13.09.2005.
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeich- nung (Teil A) und dem textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 25.07.2005 vom Gemeinderat der Gemeinde Neu Königsau gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Be- bauungsplan wurde mit Beschluss vom 25.07.2005 genehmigt.

Neu Königsau, 13.09.2005
Der Bürgermeister

10. Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landes- amtes für Vermessung und Geoinformation S - A formation Sachsen - Anhalt. Gemeinde: Neu Königsau. Gemarkung: Neu Königsau. Flur: 8. Maßstab: 1:1000. Stand der Planungsunterlage (Monat / Jahr):

Erlaubnis zur Verwirklichung und Verweisung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt.

am:
Aktenzeichen:

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Antliche Vermessungsstelle:
Ort / Datum:
Unterschrift / Siegel:

11. Der B-Plan Nr. 02 "Wohnbebauung" der Gemeinde Neu Königsau tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10, Absatz 3 BauGB), der aus dem genehmigten Bauleitplan darstellt, der aus dem genehmigten und rechtskräftigen PNP der Gemeinde Neu Königsau entwickelt wurde (§ 8 Absätze 1 und 2 BauGB).

Neu Königsau, 30.12.05
Der Bürgermeister

12. Die Satzung des Bauleitplanes, bestehend aus der Plan- zeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Neu Königsau, 30.12.05
Der Bürgermeister

13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft erteilt werden kann, ist am 16.12.2005 in den Schaukästen der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wird auf die Beachtlichkeit von Verletzungen der Vorschriften über die Aufstellung von Satzungen entsprechend § 214 Absatz 1 bis Absatz 4 BauGB und auf die Frist für die Geltendmachung der Ver- letzungen von Vorschriften nach § 215 Absatz 1 BauGB hingewiesen. Demnach werden eine nach § 214 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht inner- halb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des B-Planes Nr. 02 schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Weiterhin wird auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB über Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich bzw. Tatsächigungsflächigen zu beantragen ist, und des § 44 Absatz 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungs- ansprüchen hingewiesen.

Die Satzung ist am 30.12.2005 in Kraft getreten.

Neu Königsau, 30.12.05
Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02 "Wohnbebauung" der Gemeinde Neu Königsau mit baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 90 BauO Land Sachsen-Anhalt

Auf Grund des § 10 BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBI. I, Teil 1, Nr. 61) gültig ab dem 01.01.1998 sowie nach § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 90 Absatz 1 bis Absatz 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt vom 15.02.2001 (Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt) wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates vom 25.07.2005 und ortsüblichen Bekanntmachung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02 bestehend aus der Planzeich- nung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestal- tung nach § 90 Absatz 4 und der BauO Land Sachsen-Anhalt erlassen.

Neu Königsau, 13.05.2005
Der Bürgermeister

GEMEINDE NEU KÖNIGSAUE

- BEBAUUNGSPLAN NR. 02 -

"WOHNBEBAUUNG NEU KÖNIGSAUE

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 Abs. 3 Satz 1 u. Abs. 4 BauO LSA sowie § 9 Abs. 4 BauGB

PLANUNG: DIPL.-ING. H.-J. KRAUBE - BERATER INGENIEUR - HOCH- UND TIEFBAUPLANUNG WINDMÜLLERSTRASSE 2 39418 STABFURT

ERSTELLT: STASSFURT, 24.06.2004
GEÄNDERT: STASSFURT, 10.02.2005
MASSSTAB: 1 : 500